

# RESIDENTIE ERASMUS-BREDERO

K. Leopold II laan 104-160 | H. Van Brederodestraat 24-74 te 9000 GENT

ONDERNEMINGSNUMMER (KBO) 0846.368.253

## VERSLAG JAARLIJKSE ALGEMENE STATUTAIRE VERGADERING

Nota:

Uitgesteld omwille van coronavirus.

Donderdag 09 september 2021 om 19u

Vergaderzaal EUROPAHOTEL, Gordunakaai 56 te 9000 GENT

Deze vergadering werd gehouden overeenkomstig de uitnodigingsbrief verstuurd door VERSTRAETEN-VASTGOED BV dd. 24 augustus 2021 ter behandeling van de daarin vermelde dagorde.

Vóór de vergadering tekenen de aanwezigen de aanwezigheidslijst en overhandigen de eventuele volmachten.

Er zijn aanwezig en/of vertegenwoordigd door volmacht:

46 mede-eigenaars op 90

5.619 aandelen op een totaal van 9.890

Aangezien het dubbel quorum bereikt is kan de vergadering rechtsgeldig beraadslagen en beslissen over de punten vermeld op de dagorde. Immers, volgens art. 577-6 §3 B.W kan de algemene vergadering alleen dan rechtsgeldig beraadslagen wanneer meer dan de helft van de mede- eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten.

Peter VERSTRAETEN (bestuurder VERSTRAETEN-VASTGOED BV) (syndicus) verwelkomt de aanwezigen en opent de vergadering waarna wordt overgegaan tot het afhandelen van de dagorde. De uitnodigingsbrief, de getekende aanwezigheidslijst en de eventuele volmachten zullen aan het origineel van dit verslag gehecht blijven.

### 0. Teken en aanwezigheidslijst en afgeven van eventuele volmachten.

Uitbrengen van verslag omtrent het aantal aanwezige mede-eigenaars en het totaal aan volmachten in hun bezit en dit in het licht van het noodzakelijk dubbel aanwezigheidsquorum OF de 75% aanwezige aandelen.

### 1. Aanstellen Voorzitter van de Algemene Vergadering.

De algemene vergadering duidt De Heer Johan VAN HULLE aan als Voorzitter van huidige vergadering.

Stemmen tegen : nihil

Onthouden zich : nihil

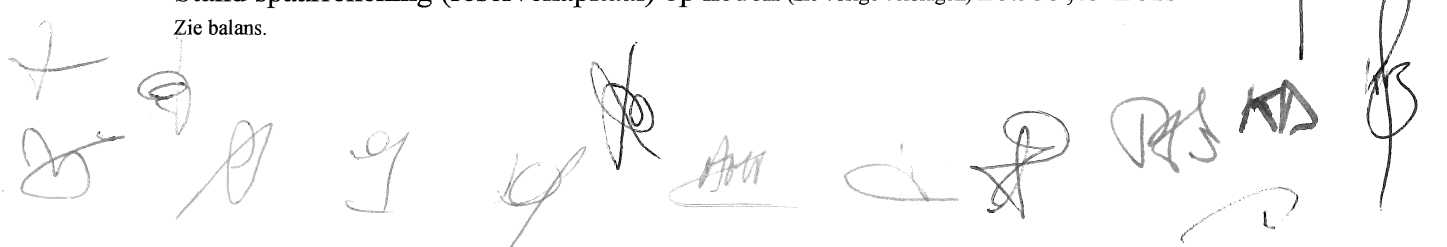
### 2. Bespreking en toelichting van de jaarafrekening inzake algemene onderhouds-, verbruiks- en investeringskosten periode 01.04.2020 tem. 31.03.2021

Bespreking en toelichting omtrent de opgemaakte afrekening door de Heer BLOMMAERT (rekencommissaris)

Boekhoudkundige stand van het reservekapitaal: 52.179,78 EUR

Stand spaarrekening (reservekapitaal) op heden (zie vorige verslagen) 28.999,09 EUR

Zie balans.



3. **Goedkeuren van de betrokken jaarafrekening incl. balans EN verlenen van décharge aan de syndicus en rekencommissaris.**

De algemene vergadering verleent met unanimitéit van stemmen décharge aan de rekencommissaris en de Syndicus (periode 01.04.2020 tem. 31.03.2021)

Stemmen tegen : nihil

Onthouden zich : nihil

4. **Goedkeuren begroting en vastleggen werkkapitaal (periodieke geldoproepen)**

Samen met de leden van de algemene vergadering wordt een begroting opgesteld welke noodzakelijk is om gedurende de periode van één boekjaar te kunnen voldoen aan ALLE (te verwachten) financiële verplichtingen van de vereniging van mede-eigenaars.

Het werkkapitaal wordt met goedkeuring van de algemene vergadering vastgelegd op 180.000,00 EUR/jaar. Vermeld bedrag zal worden opgevraagd aan de verschillende mede-eigenaars volgens hun respectievelijke aandelen in de gemene delen en dit op schriftelijk verzoek vanwege de syndicus.

4 periodieke voorschotten/boekjaar.

Stemmen tegen : nihil

Onthouden zich : nihil

**Reservekapitaal.**

De algemene vergadering beslist met meerderheid van stemmen dit jaar geen (bijkomende) oproeping te doen in het reservekapitaal.

Stemmen tegen : nihil

Onthouden zich : nihil

5. **(Her)verkiezing rekencommissaris (incl. beschrijving opdracht)**

De algemene vergadering besluit met unanimitéit van stemmen kantoor BLOMMAERT & Co andermaal aan te stellen als rekencommissaris.

Stemmen tegen : nihil

Onthouden zich : nihil

6. **(Her)verkiezing Raad van Mede-eigendom**

Toelichting vanwege de syndicus.

Volgende mede-eigenaars stellen zich (opnieuw) kandidaat:

**Kandidaat 1, Mevrouw Karen DUMERY**

Stemmen tegen : nihil

Onthouden zich : nihil

**Kandidaat 2, Mevrouw Marijke DEDECKER**

Stemmen tegen : nihil

Onthouden zich : nihil

**Kandidaat 3, De Heer Johan VAN HULLE**

Stemmen tegen : nihil

Onthouden zich : nihil

**Kandidaat 4, De Heer Erik VAN DE VELDE**

Stemmen tegen : nihil

Onthouden zich : nihil

A collection of handwritten signatures and initials in black ink, scattered across the bottom of the page. Some are clearly legible, such as 'KRS' and '103', while others are more stylized or scribbled.

**Kandidaat 5, De Heer Guy DE RIDDER**

Stemmen tegen : nihil  
Onthouden zich : nihil

**Kandidaat 6, De Heer Bob HULPIO**

Stemmen tegen : nihil  
Onthouden zich : nihil

**Kandidaat 7, De Heer Vincent DUFOUR**

Stemmen tegen : nihil  
Onthouden zich : nihil

Besluit:

ALLE hierboven vermelde kandidaten worden weerhouden als lid van betreffend orgaan.

De syndicus dankt voor hun engagement.

7. **(Her)verkiezing syndicus**

Bespreking.

De algemene vergadering gaat met unanimitieit van stemmen akkoord een nieuwe beheersovereenkomst te onderschrijven met kantoor VERSTRAETEN-VASTGOED BV (vertegenwoordigd door zijn zaakvoerder VERSTRAETEN Peter)

Stemmen tegen : nihil  
Onthouden zich : nihil

**TERMIJN**

Deze opdracht zal aanvang nemen op 01 augustus 2021 en dit voor een periode van 3 jaar (en bijgevolg lopende tot 31 juli 2024)

Herbekrachtigen/vernieuwen mandaat syndicus NA deze looptijd vereist een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering.

**Ereloon = geïndexeerd ereloon cfr. beheersovereenkomst dd. 20.06.2012**

Basisereloon (niet geïndexeerd)

16,50 EUR per maand per entiteit (residentieel) (83)

1,50 EUR/maand per garage/standplaats (78)

Stemmen tegen : nihil  
Onthouden zich : nihil

Alle administratieve kosten zullen vergoed worden aan de syndicus, buiten de hierboven vermelde remuneratie, en dit via de financiële rekening van de vereniging van mede-eigenaars residentie ERASMUS-BREDERO.

Bijkomende taken en/of opdrachten zijn NIET inbegrepen in vermelde prijszetting en zullen deel uitmaken van een afzonderlijke/bijkomende remuneratie.

Stemmen tegen : nihil  
Onthouden zich : nihil

**ONDERTEKENING KONTRAKT**

Ter bevestiging van bovenvermelde afspraken ondertekenen De Heer VAN HULLE, De heer HULPIO en De Heer DE RIDDER met goedkeuring van de algemene vergadering (unanimitieit van stemmen) de overeenkomst tussen de vereniging van mede-eigenaars ERASMUS-BREDERO en de syndicus.

Nota:

Contract werd opgemaakt in 2 exemplaren waarbij één exemplaar ter inzage zal worden bijgehouden op het adres van de maatschappelijke zetel, het 2<sup>de</sup> exemplaar zal bijgehouden worden op het kantoor van de syndicus.

A











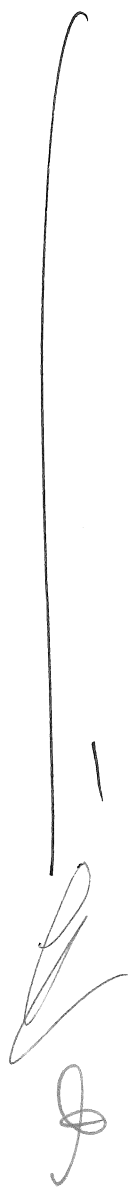












Stemmen tegen : nihil  
Onthouden zich : nihil

**8. Renovatie dagparking.**

**Stand van zaken incl. vernieuwen verlichting (LED)**

(Zie verslag vorige A.V)

Optie 2 tbv. 292.865,47 EUR (incl. BTW) werd weerhouden.

Bespreking.

Op heden werd door de firma DERDE CONSTRUCT reeds 262.304,37 EUR (incl. BTW) gefactureerd (na goedkeuring architect)

Een aantal meerwerken werden uitgevoerd na overleg met Architect Giovanni DECLERCQ zoals o.a bijkomende schilderwerken gevels/muren.

PV voorlopige oplevering werd opgemaakt dd. 01.09.2021

Verlichting

Algemene vergadering verklaart zich met meerderheid van stemmen akkoord met de offerte van de firma JDF voor de vernieuwing van de armaturen in de doorrit, de parking (muur) en de aanpassing thv. trap naar -1 tbv. 2.996,93 EUR (incl. BTW)

Verdeelsleutel : V01 (totale gemeenschap)

Vernieuwen verlichting en (eventueel) schilderen overdekte parkeerplaatsen (dagparking) zal syndicus met betrokken mede-eigenaars proberen besluiten buiten de algemene vergadering.

Stemmen tegen : nihil  
Onthouden zich : nihil

**9. Reglement van INTERNE ORDE (update)**

Bespreking detail (beperkte) aanpassingen (o.a taalfouten)

Algemene vergadering verklaart zich akkoord met vermelde aanpassingen maw. het reglement van interne orde incl. vermelde aanpassingen wordt dus integraal goedgekeurd.

Stemmen tegen : nihil  
Onthouden zich : nihil

**10. Gemeenschappelijke stookinstallatie en waterontharders.**

**Onderhoudscontracten incl. levering zout**

**Aanpassen stookregime > omschakeling zomer | winter 3 ipv. 2 maanden**

Onderhoudscontract stookinstallatie e.d

Bespreking voorstel TEMPERATUUR-EXPERT tbv. 1.090,24 EUR (incl. BTW)

Onderhoud DE DIETRICH ketel/brander | expansievaten | waterontharders incl. 200 kg zout | e.d

De algemene vergadering verklaart zich akkoord met het stopzetten van huidige overeenkomst met de firma SENEK en dan na einde opzegperiode nieuwe overeenkomst te onderschrijven met TEMPERATUUR-EXPERT (zie hierboven)

Stemmen tegen : nihil  
Onthouden zich : nihil

Aanpassen stookregime.

Op heden programma juli en augustus (2 maanden)

De algemene vergadering verklaart zich akkoord met het verlengen van het zomerregime voor een periode van 3 maanden ttz. 01 juni tem. 31 augustus

Uitgebrachte stemmen : 4.971  
Stemmen tegen : 1.876  
Onthouden zich : 153

#### 11. Stand van zaken terrasrenovatie.

Bespreking.

De algemene vergadering verklaart zich unaniem akkoord met voorliggende afrekening, het dossier kan dan ook eindelijk afgesloten worden.

Eindafrekeningen zullen opgemaakt worden.

Ontbrekend tussenschot bovenste verdieping residentie BREDERO zal geïnstalleerd worden waarbij de kosten onder de appartementen A1, E1, A2, E2, A3, E3, A4, E4, A5, B5 al verdeeld worden.

Stemmen tegen : nihil

Onthouden zich : nihil

#### 12. Digitale communicatie

Bespreking.

Communicatie op heden per post (54) en digitaal (36)

Zie tarieven aanvullende taken syndicus mbt. administratieve kosten:  
(beheersovereenkomst syndicus)

Kopieën: 0,25 EUR/stuk (grote oplage aan 0,15 EUR/stuk)

Enveloppen: 0,35 EUR/stuk

Postzegels: zie tarieven DE POST

Vast kost per communicatie: 12,50 EUR (totaliteit)

Periodieke geldoproepen per E-MAIL: 12,50 EUR/oproep (totaliteit)

Vanaf heden (dus excl. reeds aangerekende administratieve kosten in huidig boekjaar) zullen de administratieve kosten als volgt aangerekend worden:

Klanten die gekozen hebben voor digitale communicatie:

12,50 EUR per oproep/communicatie (totaliteit)

Verdeelsleutel: gelijke delen

Klanten die gekozen hebben voor correspondentie per post:

Oplijsting (zie tarieven hierboven) incl. vaste kost van 12,50 EUR/communicatie

Verdeelsleutel: op aandelen

Toekomstgericht zal JAARLIJKS samen met het laatste periodiek voorschot een antwoordformulier worden overgemaakt aan de mede-eigenaars welke voor schriftelijke correspondentie hebben gekozen om dan tegen uiterlijk de laatste dag van het lopend boekjaar een eventuele aanpassing te verzoeken bij de syndicus. Op dat moment zal ÉÉN maal per jaar de verdeelsleutel vastgelegd worden voor komend boekjaar maw. in de loop van het boekjaar zal dit NIET aangepast worden, de verdeelsleutel zal dus jaarlijks herzien worden.

Nota:

Eventuele uitnodigingen tot algemene vergaderingen per aangetekende zending zijn steeds ten laste van de vereniging van mede-eigenaars en dit volgens wettelijke bepalingen ter zake.

Stemmen tegen : nihil

Onthouden zich : nihil

**13. Evaluatie van de reguliere leveringscontracten**

De Wet op de Mede-eigendom van 02.06.2010 bepaalt dat één van de wettelijke taken van de syndicus erin bestaat nav. de algemene vergadering (jaarlijkse statutaire algemene vergadering) een evaluatie van de overeenkomsten van geregeld verrichte leveringen te maken. De syndicus geeft toelichting bij de belangrijkste reguliere leveringscontracten.

Lopende reguliere leveringscontracten/overeenkomsten:

FARYS (water)  
ENECO (elektriciteit en aardgas)  
AG INSURANCE, AXA en DAS (verzekeringen)  
DEVIL DOORS (onderhoud poorten)  
SENEC (onderhoud stookinstallatie incl. waterverzachters)  
TECHEM (water- en verwarming > tellers)  
ABSORB (onderhoud en aanbieden vuilnis)  
SOMATIE FIE (brandblustoestellen)  
AQUA JET VLERICK (septische putten)  
ABSORB (glasreiniging)  
ATK (keuring liften)  
DE LIFT (onderhoud liftinstallatie incl. noodtelefoon)  
PROXIMUS (telefoon liftinstallatie BREDERO)  
Kantoor BLOMMAERT & Co (Rekencommissaris)

**14. Lezing door de syndicus van de genotuleerde (voorafgaande) beslissingen.**

**15. Ondertekening voor akkoord van de notulen van de beslissingen van de afgelopen algemene vergadering door de Voorzitter, de Secretaris (en de syndicus in geval deze niet te taak van secretaris zouden hebben vervuld) en alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.**

**16. Beheersopties en varia**

Volgende algemene vergadering bij voorkeur op 07 juni 2022

Electrische wagens (agenda volgende vergadering)

Ophaling grof huisvuil.

Berichtgeving mbt. orde en netheid.

Opkuis fietsen.

Verlichting kelder.

Syndicus doet navraag omtrent het installeren van bewakingscamera's.

(Handtekeningen aanwezige mede-eigenaars)

A collection of approximately 15 handwritten signatures in black ink, scattered across the bottom of the page. Some signatures are more legible than others, but they generally appear to be initials or full names written in a cursive style. There is a vertical line on the right side of the page, possibly indicating a margin or a specific area for signatures.

*Hummey* *W. caucane* *Peter B.*  
*[Signature]* *[Signature]*  
*AM Van Tonge* *Vandenheede* *[Signature]*  
*[Signature]* *[Signature]*  
*[Signature]* *[Signature]*  
*[Signature]* *[Signature]*

De Syndicus dankt de aanwezigen en sluit de vergadering omstreeks 22u46  
Opgemaakt te GENT op donderdag 09 september 2021

*P. VERSTRAETEN*  
*Syndicus*  
VERSTRAETEN Peter  
Syndicus  
Voor de vereniging van mede-eigenaars residentie ERASMUS- BREDERO  
Bestuurder

Het origineel verslag zal op het kantoor van de syndicus worden bijgehouden. Een kopie van dit verslag zal door de syndicus aan elke mede-eigenaar worden overgemaakt EN zal eveneens worden bijgehouden in het register van de vereniging van mede-eigenaars residentie ERASMUS- BREDERO (cfr. adres maatschappelijke zetel)

Totaal aantal bladzijden: 7